(翻譯本)

本局檔號：B1/15C

所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

《商業租户短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例》（《條例》）

謹致函促請貴機構留意立法會已於2022年4月28日通過《商業租户短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例草案》，並就應採取的措施向認可機構提供指引以遵守《條例》。

作為財政司司長在今年的《財政預算案》中公布的其中一項措施，《條例》旨在透過提供一段保護期(一般為《條例》生效日期起計3個月)，以減輕疫情對若干處所的商業租户的影響；在保護期內業主不得因租戶沒有繳付租金而採取某些行動。為支援因「暫緩追討欠租安排」而面對資金周轉壓力的業主，《條例》訂立相應的暫緩期，在符合若干條件下，禁止以該等(出租)處所為抵押貸款(「有抵押貸款」)的貸款人(包括認可機構)就業主還款違約採取某些行動。

若貸款人已於保護期內與業主簽訂書面協議，就以該等(出租)處所為抵押貸款的還款安排或任何還款的款額作出通融，則《條例》不再適用。此外，《條例》禁止貸款人在下述情況下就該等有抵押貸款採取指明行動： (a) 租戶未能繳付租金，而《條例》的暫緩追討欠租條文禁止業主對租戶採取行動；(b)在2022年1月1日(或如有關租約只在保護期內受《條例》涵蓋，則《條例》開始適用之日)至保護期屆滿之時(除非在某個案中《條例》的暫緩追討欠租條文提前停止適用)期間出現拖欠償還相關有抵押貸的情況；以及(c)業主能合理地確立租戶沒有繳付租金及《條例》的暫緩追討欠租條文是導致業主沒有能力避免還款違約的唯一或重要原因。禁止採取的執行抵押行動包括就還款提出訴訟、就有關物業所行使管有權、針對有關業主提出破產呈請，以及針對有關業主就還款違約觸發任何關於連帶違責的合約條款，根據任何其他追索權利向其提出索求。由2022年1月1日起，貸款人就沒有還款違約所採取的任何尚未了結行動在暫緩追討欠租安排生效期內將予擱置。違反有關禁令即屬犯罪，貸款人一經定罪可被處以罰款。

金管局於2022年2月23日發出的通告指出，《財政預算案》宣布政府為支援社會上面對短期財政困難的各界人士的措施，金管局預期認可機構會協助推行有關措施。認可機構應細閱《條例》，與任何受影響業主(按《條例》指明，包括承擔義務人、擔保人及其他擔保人)往還時應留意適用法律規定。其金管局預期並大力鼓勵認可機構豁免業主因未能償還受《條例》保護的款項而引致的任何罰款或逾期費用。同樣，在該等情況下，儘管認可機構可就未償還本金金額繼續累計利息，金管局預期認可機構不會就未償付利息累計利息。若業主提出要求，認可機構應相應延長貸款年期。此外，認可機構應避免對客戶因暫緩追討欠租安排而違反貸款契約採取行動。

除遵守《條例》外，金管局繼續預期認可機構按照「預先批核還息不還本」計劃的原則，在有需要時提供信貸的支援予面對資金周轉壓力的業主。目前「預先批核還息不還本」計劃已涵蓋較小規模企業客戶(即年度營業額在8億港元或以下的企業)以物業為抵押的未償還貸款。若這類客戶因《條例》而出現還款困難，認可機構應協助該等客戶了解《條例》所賦予的保障，以及在「預先批核還息不還本」計劃下可得到的支援。若客戶認為「預先批核還息不還本」計劃較為適合其處境，並決定接受該計劃提供的支援，認可機構應知會客戶《條例》所賦予的保障會否根據《條例》第4條而停止適用。《條例》第4條訂明若在保護期內就某項相關有抵押貸款的還款時間表或還款的款額的通融訂立書面協議，《條例》即停止適用。 認可機構應尋求法律意見，以確定其就「預先批核還息不還本」計劃的現有程序及文件是否構成《條例》第4條所指的「書面協議」。

認可機構就處理合資格企業業主的申請時應參考金管局早前就「預先批核還息不還本」計劃發出的通告。與以往一樣，「預先批核還息不還本」計劃以選擇參與為原則，認可機構無需向合資格客戶逐一發出通知。認可機構應以預先批核原則處理每宗合資格申請。

金管局預期認可機構在「預先批核還息不還本」計劃下給予受《條例》影響的個人業主相同待遇。換言之，如該等個人業主提出要求，認可機構應向有關業主提供「預先批核還息不還本」計劃下的信貸支援。至於不受「預先批核還息不還本」計劃涵蓋的較大規模企業業主若出現還款困難，認可機構應以包容的態度處理，在符合審慎風險管理原則下與有關客戶一同尋求可行的解決方案。

參照「預先批核還息不還本」計劃的做法，只要貸款條款繼續屬「商業性質」，未能償還受《條例》涵蓋的債務本身不會引致有關貸款被下調貸款分類級別或促使有關貸款被列為「經重組」類別。 然而，認可機構應繼續及時確認未能按經重組還款時間表還款客戶的貸款，並參考金管局的《貸款分類制指引》（英文版）決定有關貸款的類別，以及按需要提撥充足準備金。金管局會向認可機構收集相關統計資料，以監察遵守本通告所載規定的情況。

貴機構如對此通告有任何問題，請聯絡日常負責與貴機構聯繫的銀行監理部人員。

副總裁
阮國恒

2022 年 4 月 29 日